

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disingkat dengan KUHPerdata pada pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam pasal 1313 KUHPerdata tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Mengenai definisi dari perjanjian para sarjana memiliki pengertian yang berbeda, J.Satrio memberikan arti perjanjian dalam artian luas dan sempit, perjanjian dalam artian luas berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalam perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain.¹

¹ J.Satrio, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hlm.28.*

Arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III B.W.²

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

Perjanjian menurut M. Yahya Harahap, Perjanjian atau Verbitenis mengandung pengertian: suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴

Perjanjian menurut Filusuf bernama Thomas Hobbes mendefinisikan perjanjian adalah metode dimana hak-hak dudamental dari manusia dapat dialihkan. Sebagaimana halnya dengan hukum alam yang menekankan tantang perlunya kebebasan bagi manusia, maka hal itu berlaku juga berkaitan dengan perjanjian-perjanjian.⁵

Perjanjian menurut Wirjiono Projodikoro pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji

²*Ibid.*

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001. Hlm.1.

⁴M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982. Hlm.6.

⁵ Sutan Remi Sjahdeni, *Op,Cit*, Hlm.20.

untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.⁶

Perjanjian menurut Sri Soedewi Masychoen Sofwan, perjanjian adalah hubungan hukum dimana satu pihak dan pihak lainnya mengikatkan diri kepada pihak lain atau lebih. Hal ini ditambahkan R. Wirjono Prodjodikoro, bahwa para pihak yang mengikatkan diri tersebut berjanji untuk melakukan sesuatu ataupun tidak untuk melakukan sesuatu, secara otomatis hal ini mengikat para pihak dan hal tersebut.

Perjanjian menurut Salim H.S, perjanjian adalah hubungan hukum antara subyek hukum satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Di dalam definisi perjanjian yang dikemukakan oleh Salim H.S., mengandung beberapa unsur, diantaranya:⁷

1) Adanya hubungan hukum

Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum, berupa hak dan kewajiban.

2) Adanya subyek hukum

Yaitu pendukung hak dan kewajiban.

⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1989, Hlm.9.

⁷Salim H,S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 17.

3) Adanya prestasi

Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

4) Dibidang harta kekayaan.

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya itu, di dalam menampakkan atau mewujudkan bentuknya, perjanjian dapat berupa suatu perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan.

Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak yang mengadakan perjanjian itu, jadi perjanjian adalah merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber-sumber perikatan lainnya, perjanjian juga disebut sebagai persepakatan atau persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

2. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian

Perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu:

a. Unsur ensensialia

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih

pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari perjanjian lainnya.⁸

Unsur ini adalah unsur yang harus ada didalam suatu perjanjian. Unsur ini merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian. Sifat ini yang menentukan atau mengakibatkan suatu perjanjian tercipta, tanpa adanya unsur ini maka tidak ada perjanjian.⁹

Unsur esensialia merupakan sesuatu yang harus ada dan pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Unsur ini bersifat mengikat para pihak serta ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu tidak adanya unsur ini perjanjian menjadi tidak sah dan mengikat.

b. Unsur naturalia

Unsur naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Bagian ini merupakan sifat alami perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian.¹⁰

c. Unsur accidentalia

Unsur accidentalia adalah unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Misalnya

⁸Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm.85.

⁹Ridwan Khairandy, *Hukum kontrak Indonesia, dalam perspektif perbandingan*, Yogyakarta, 2013, Hlm.67.

¹⁰*Ibid.*

dalam perjanjian jual-beli tanah, ditentukan bahwa jual beli ini tidak meliputi pohon atau tanaman yang berada di atasnya.¹¹

Unsur *accidentalia* merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai peraturan yang mengikat para pihak atau sebagai undang-undang yang harus dilaksanakan. Penambahan tersebut dilakukan karena tidak dalam undang-undang.¹²

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sah penting untuk diperhatikan para pihak ketika akan membuat suatu perjanjian, sahnya perjanjian dapat dilihat jika perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Sebagai dampaknya apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan didalam undang-undang maka perjanjian tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

Untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus di uji dengan beberapa syarat. Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat untuk sah nya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka mengikat dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

¹¹*Ibid.*

¹² Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011. Hlm.

- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat adalah syarat yang obyektif. Suatu syarat subyektif apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal ini berarti selama belum dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut masih berjalan dan wajib dilaksanakan para pihak. Sedangkan syarat obyektif apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula.¹³

Berikut penjelasan-penjelasan dari syarat tersebut:

- a. Sepakat

Supaya perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuan atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Dalam preambule perjanjian (sebelum masuk ke pasal-pasal), biasa dituliskan sebagai berikut “atas apa yang disebutkan diatas, para pihak setuju dan sepakat hal-hal sebagai berikut:

Pencantuman kata-kata setuju dan sepakat sangat penting dalam suatu perjanjian. Tanpa ada kata-kata ini (atau kata-kata lain yang bermaksud memberikan ikatan atau setuju saja atau sepakat saja), maka perjanjian tidak memiliki ikatan bagi para pembuatannya. Setuju dan

¹³ J.satrio, *Op,cit.* Hlm. 127.

sepakat dilakukan dengan penuh kesadaran di antara para pembuat nya, yang bisa diberikan secara lisan dan tertulis.

Suatu perjanjian dianggap cacad atau dianggap tidak ada apabila:

- 1) Mengandung paksaan, termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental.
- 2) Mengandung penipuan, adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi.
- 3) Mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan, bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subyek dan obyek perjanjian, terhadap subyek disebut *error in persona* atau kekeliruan dengan orang, misal melakukan perjanjian dengan seorang artis, tetapi perjanjian dibuat bukan dengan artis, tetapi hanya memiliki nama artis. Terhadap obyek disebut *error in substantia* atau kekeliruan pada benda, misal membeli batu akik, ketika sudah dibeli ternyata batu akik tersebut palsu.

b. Cakap

Cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap, kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni:

1. Orang yang belum dewasa (dibawah 21 tahun, kecuali yang ditentukan lain)
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan

3. Perempuan yang sudah menikah.

Berdasarkan pasal 1330 KUHPerdara, seseorang dianggap dewasa apabila telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah, Kemudian berdasarkan pasal 47 dan pasal 50 undang-undang No 1/1974 menyatakan bahwa kedewasaan seorang ditentukan bahwa anak dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.

Berkaitan dengan dengan perempuan yang telah menikah, Pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 menentukan bawah masing-masing pihak (suami atau istri) berhak melakukan perbuatan hukum. Selain itu khusus suami istri, mohon diperhatikan juga apakah dalam perkawinan terdapat perjanjian pisah harta.

3. Hal tertentu

Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak, barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

4. Sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Halal disini dimaksudnya adalah causa hukum yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketertiban umum atau kesusilaan. Jika obyek dalam perjanjian itu illegal atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai tujuan obyek yang illegal, maka kontrak itu tidak sah.

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas dapat dianalogikan sebagai tiang, dalam suatu perjanjian kedudukan asas menjadi penting mengingat perjanjian yang baik adalah perjanjian yang ditopang oleh tiang-tiang hukum yang kuat dan kokoh. Suatu tiang atau satu asas terlewatkan atau dilanggar maka perjanjian tersebut akan cacat dan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.

Secara internal, satu dari beberapa unsur yuridis dalam sistem hukum perjanjian adalah asas hukum. Menurut Mahadi, kata asas atau prinsip identik dengan *principle*. Adapun asas atau prinsip adalah sesuatu yang dapat dijadikan alas, dasar, tumpuan, yang hendak dijelaskan. Dalam arti tersebut, kata *principle* dipahami sebagai sumber yang abadi dan tetap dari banyak hal, aturan atau dasar bagi tindakan seseorang, suatu

pernyataan (hukum, aturan, kebenaran) yang dipergunakan sebagai dasar untuk menjelaskan suatu peristiwa.¹⁴

Asas-asas perjanjian yang terkandung di dalam pasal 1338 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- 1) Asas konsensual;
- 2) Asas kebebasan berkontrak;
- 3) Asas *pacta sunt servanda*;
- 4) Asas itikad baik;

Pembahasan asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas konsensual

Asas konsensual adalah Bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas, tidak terikat bentuk tercapai tidak secara formil tetapi cukup melalui *consensus* belaka.¹⁵

Asas konsensual terkandung pada pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang mengharuskan adanya kata sepakat diantara pihak yang membuat perjanjian. Setiap perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya, jika sudah tercapainya sepakat mengenai prestasi atau hal pokok dari perjanjian tersebut.¹⁶

¹⁴Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bhakti, Bandung , 1989, Hlm.

¹⁵Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, Hlm.13.

¹⁶Muhammad Syaifudin, *Op,cit*, Hlm. 77.

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah perjanjian para pihak menurut kehendak bebas membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan dirinya dengan siapapun yang ia kehendaki, para pihak juga dapat dengan bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan undang-undangan yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum maupun kesusilaan.¹⁷

Sutan Remy Sjahdeni menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.¹⁸

Adanya kebebasan berkontrak ini, walaupun pada masa kini menurut Friedman tetaplah di indahkan sebagai salah satu aspek dari kebebasan perorangan, tetapi isinnya tidak terlalu mutlak seperti abad

¹⁷Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Op.cit, Hlm, 13.

¹⁸Sutan Remy Sjahdeni, *Op,cit.* Hlm. 47.

yang lalu.¹⁹ Asas ini mendukung kedudukan yang seimbang diantara para pihak terkait, sehingga sebuah perjanjian akan bersifat dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.²⁰

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda ini di Indonesia dikenal dengan asas kekuatan mengikat perjanjian. Suatu perikatan hukum yang dilahirkan dari suatu perjanjian yang mempunyai dua atribut, yaitu hak dan kewajiban hukum. Karena di dalam setiap perjanjian, masing-masing pihak harus menepati janjinya untuk untuk melaksanakan kewajibannya dan juga menghormati pihak lain.²¹

Grotius mencari dasar consensus itu dalam Hukum Kodrat dengan mengatakan bahwa "janji itu mengikat" (*pacta sunt servanda*) dan kita harus memenuhi janji kita (*promissorium implendorum obligati*).²²

Herlien Budiono, adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengikat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.²³

¹⁹Kelik Wardono, *Op,cit*, Hlm. 10.

²⁰*Ibid.*

²¹Madjedi Hasan, *Pacta Sunt Servanda Penerapan Asas Janji itu mengikat dalam Kontrak Bagi Hasil di Bidang Minyak dan Gas Bumi*. PT. Fikahari Aneska. Jakarta, 2005, Hlm.26.

²²*Ibid.* Hlm.27.

²³Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Indonesia; Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2006. Hlm. 102.

d. Asas itikad baik

Makna itikad baik dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, dan kemauan (yang baik).²⁴ Dalam 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "*perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik*".

J. Satrio memberikan penafsiran itikad baik yaitu bahwa perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepantasan dan kepatuhan, karena itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan walaupun akhirnya seseorang mengerti yang dimaksud dengan itikad baik, maka orang masih sulit merumuskannya.²⁵

Itikad baik dalam perjanjian dibedakan antara itikad baik pra perjanjian dan itikad baik pelaksanaan perjanjian. Kedua macam perjanjian tersebut memiliki makna yang berbeda.²⁶

Itikad baik di dalam fase pra perjanjian disebut juga sebagai itikad baik subyektif. Kemudian itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian disebut itikad baik obyektif.²⁷

Itikad baik pra perjanjian adalah itikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Itikad baik pra perjanjian ini bermakna kejujuran. Itikad baik ini disebut itikad baik yang bersifat subyektif,

²⁴Tim penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa-Depdikbud RI. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1997, Hlm. 369.

²⁵J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, Hlm. 365.

²⁶Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak...* Op,cit. Hlm. 92.

²⁷*Ibid.*

karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi.²⁸

Itikad baik pelaksanaan perjanjian yang disebut itikad baik obyektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi perjanjian adalah hak dan kewajiban para pihak yang mengadakan perjanjian. Kewajiban dan hak tersebut harus rasional dan patut. Itikad baik pelaksanaan perjanjian juga dapat bermakna melaksanakan secara rasional dan patut.²⁹

Menurut teori klasik hukum perjanjian, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi di mana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya ajaran ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra perjanjian atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu.³⁰

Praktik berdasarkan asas itikad baik, hakim memang menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan saja harus ada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada saat dibuatnya atau ditanda tangannya perjanjian.³¹

5. Jenis-Jenis Perjanjian

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat

²⁸*Ibid.*

²⁹*Ibid.*

³⁰Suharnoko, *Hukum perjanjian, Teori Kasus*, Kencana, ctk ke-3, Jakarta, 2004, Hlm.5.

³¹*Ibid.*

perjanjian. Perjanjian timbal balik adalah pekerjaan yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual-beli, pasal 1457 KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa pasal 1548 KUHPerdara. Dalam perjanjian jual-beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah, Perbedaan ini mempunyai arti dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut pasal 1266 KUHPerdara. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.³²

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.³³ Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak. Dalam

³² Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta, 2014, Hlm, 76.

³³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, Hlm, 82.

perjanjian hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban memberikan apapun kepada orang yang menghibahkan.

c. Perjanjian cuma-cuma atau dengan alasan hak yang membebani

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah (*sclienking*) dan perjanjian pinjam pakai sebagaimana diatur dalam pasal 1666 dan 1740 KUHPerdara. Sedangkan perjanjian dengan alasan hak yang membebani merupakan perjanjian, disamping prestasi pihak yang satu senantiasa ada prestasi (kontra) dari pihak lain, yang menurut hukum saling berkaitan. Misalnya, A menjanjikan kepada B suatu jumlah tertentu, jika B menyerahkan sebuah benda tertentu pula kepada A.

d. Perjanjian konsensual, perjanjian real dan perjanjian formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, missal jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740, dan 1754

KUHPerdata). Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perbuatan hukum (perjanjian) yang obyeknya berbeda tertentu, seketika terjadi persetujuan kehendak serentak ketika itu juga terjadi peralihan hak. Hal ini disebut “kontan dan tunai.” Perjanjian Formil adalah perjanjian yang harus dilakukan dengan suatu bentuk tertentu, yaitu dengan cara tertulis.³⁴

e. Perjanjian menurut bentuknya

KUHPerdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata maka perjanjian menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara lisan atau kesepakatan para pihak (pasal 1320 KUHPerdata). Dengan adanya *consensus* maka perjanjian ini telah terjadi. Termasuk dalam golongan ini adalah perjanjian konsensual atau riil. Pembedaan ini diilhami dari hukum Romawi. Dalam hukum Romawi, tidak hanya memerlukan adanya kata sepakat, tetapi perlu diucapkan kata-kata dengan yang suci dan juga harus didasarkan atas penyerahan nyata dari suatu benda. Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian terjadi apabila ada kesepakatan dari para pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata. Disamping itu, dikenal juga pembagian menurut bentuknya yang lain, yaitu perjanjian

³⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Op,Cit, Hlm, 86.

standar. Perjanjian standar merupakan perjanjian yang telah dituangkan dalam bentuk formulir.³⁵

f. Perjanjian berdasarkan sifatnya

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir.³⁶ Perjanjian kebendaan adalah Perjanjian untuk menyerahkan hak kebendaan untuk memenuhi perikatan. Contoh perjanjian pembendaan jaminan dalam perjanjian kredit, perjanjian penyerahan hak dalam perjanjian jual-beli. Perjanjian kebendaan ini pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan perikatan bagi para pihak, artinya sejak terjadi perjanjian, timbulah hak dan kewajiban bagi para pihak. Contoh dalam perjanjian jual beli. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.³⁷

³⁵Salim H.S, *Op.cit*, Hlm, 27-32.

³⁶*Ibid.*

³⁷Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Op,cit, Hlm, 79.

g. Perjanjian bernama, dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian-perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri. Maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Seperti dalam buku III KUHPerdara Bab V sampai dengan Bab XVII. yang termasuk dalam perjanjian bernama adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Jenis perjanjian ini belum dikenal dalam KUHPerdara. Yang termasuk dalam perjanjian tidak bernama *leasing*, beli sewa, *franchise*, *joint venture*, perjanjian karya, keagenan, *production sharing*, dan lain-lain.

h. Perjanjian menurut sumber hukumnya

Perjanjian berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan perjanjian yang didasarkan pada kontrak itu ditemukan. Perjanjian dibagi jenisnya menjadi lima macam, yaitu:

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- 2) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;

- 3) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*;

6. Para Pihak yang Terikat Pada Perjanjian.

Para pihak yang terkait dalam perjanjian di atur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Suatu perikatan hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Dari pasal 1315 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan adanya “asas kepribadian” dari suatu perjanjian. Terhadap asas kepribadian tersebut, terdapat beberapa kekecualian, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1316 dan Pasal 1317 KUHPerdara.

Pasal 1316 KUHPerdara menentukan Seseorang boleh menanggung seorang pihak ketiga dan menjanjikan bahwa pihak ketiga ini akan berbuat sesuatu; tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan ganti rugi terhadap penanggung atau orang yang berjanji itu jika pihak ketiga menolak untuk memenuhi perjanjian itu. Pasal 1316 KUHPerdara terkenal dengan perjanjian garansi. Kekecualian lain disebut dalam Pasal 1317 KUHPerdara menentukan; Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan pihak

ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapapun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.

Pasal 1317 KUHPerdara ini dinamakan janji untuk pihak ketiga. Selain terdapat kekecualian, asas kepribadian yang ditentukan dalam pasal 1315 KUHPerdara tersebut juga diperluas. Perluasan asas kepribadian disebutkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara yang menentukan:

“ Orang dianggap memperoleh sesuatu dengan perjanjian untuk diri sendiri dan untuk ahli warisnya dan orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau telah nyata dari sifat perjanjian itu bahwa bukan itu maksudnya”

Pasal 1318 KUHPerdara memperluas personalia suatu perjanjian hingga meliputi:

- a. Para ahli waris pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- b. Orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Hak dan kewajiban yang diperoleh dari suatu perjanjian diwarisi oleh ahli para ahli waris, karena menurut hukum waris segala hak dan kewajiban, atau segala utang piutang, atau aktiva dan pasiva dari pewaris secara otomatis diwarisi atau pindah kepada ahli waris. Orang-orang yang memperoleh hak dari seseorang seperti disebutkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara tersebut dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu:

- a. Orang yang memperoleh hak dari seorang dengan alasan hak hukum artinya memperoleh hak dari seseorang secara tidak terperinci (tidak disebutkan satu persatu).
- b. Orang yang memperoleh hak dari seseorang dengan alasan hak khusus artinya memperoleh hak dari orang lain secara khusus (mengenai barang-barang tertentu).

Pasal 1340 KUHPerdato menegaskan kembali asas kepribadian yang sudah dikemukakan dalam Pasal 1315 KUHPerdato, yakni bahwa perjanjian tidak dapat membawa ganti rugi bagi pihak ketiga.

Pasal 1340 KUHPerdato menentukan: “Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317.”

Terdapat ketentuan ini terdapat pengecualian yang disebut didalam pasal 1341 KUHPerdato yang tertera dalam ayat (1) dan ayat (2) yang dikenal dengan nama “*Actio Pauliana*”.

Pasal 1341 KUHPerdato, menyatakan Meskipun demikian, tiap kreditur boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur, dengan nama apa pun juga, yang merugikan kreditur, asal dibuktikan, bahwa ketika tindakan tersebut dilakukan, debitur dan orang yang dengannya atau untuknya debitur itu bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi

para kreditur. Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati. Untuk mengajukan batalnya tindakan yang dengan cuma-cuma dilakukan debitur, cukuplah debitur yang menunjukkan bahwa pada waktu melakukan tindakan itu debitur mengetahui, bahwa dengan cara demikian dia merugikan para kreditur, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal tersebut atau tidak.”³⁸

7. Akibat Hukum Suatu Perjanjian.

Perjanjian yang dibuat para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban oleh para pihak inilah merupakan akibat suatu perjanjian. Hak dan kewajiban tersebut merupakan hubungan timbal balik dari para pihak yang membuat perjanjian. Kewajiban dari pihak yang pertama merupakan hak bagi pihak kedua dan sebaliknya kewajiban pihak kedua merupakan hak bagi pihak yang pertama.³⁹

Sebenarnya akibat hukum perjanjian merupakan pelaksanaan dari isi perjanjian itu sendiri. Pasal 1339 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, namun juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kebiasaan, kepatutan, dan undang-undang.

³⁸ Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Op,cit, Hlm, 82-84.

³⁹Rini Pamungkas, *Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, Gradien Mediatama, Yogyakarta, 2009, Hlm, 13.

8. Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian.

Prestasi dalam perjanjian adalah pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah dituliskan dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Jadi memenuhi prestasi dalam perjanjian adalah ketika para pihak memenuhi janjinya.⁴⁰

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 KUHPerdata, maka prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari:

1. Memberikan sesuatu.
2. Berbuat sesuatu.
3. Tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi, yaitu tidak memenuhi atau tidak menjalankan isi dari perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak. Wanprestasi dari suatu perjanjian berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi.
2. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.
3. Terlambat memenuhi prestasi.

Sehubungan dengan wanprestasi ini, dikenal doktrin “pelaksanaan prestasi substansi”. Doktrin “pelaksanaan prestasi substansial” mengajarkan bahwa baru dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi jika prestasi yang tidak dipenuhi tersebut adalah prestasi yang penting-penting (substansial) dalam

⁴⁰Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, Hlm, 207.

perjanjian tersebut. Tidak memenuhi prestasi penting tersebut disebut juga dengan pembangkangan perjanjian yang materil. Jadi, menurut doktrin pelaksanaan prestasi substansial ini, jika tidak memenuhi pasal-pasal dari perjanjian yang bukan pasal-pasal atau bukan ketentuan pokok (bukan ketentuan substansial), maka terhadap hal seperti itu belum dapat disebut sebagai wanprestasi. Misalnya belum dapat dianggap sebagai wanprestasi (sehingga perjanjian tidak dianggap telah gagal) terhadap suatu perjanjian membangun suatu rumah jika yang tidak benar pada pembuatan rumah tersebut hanyalah sebagian kecil saja dari rumah tersebut, misal katakanlah hanya kunci pintunya yang tidak memenuhi standart dalam perjanjian. Tetapi apabila tidak sesuai standar adalah bagian yang penting atau besar dari rumah tersebut, misalnya yang tidak benar adalah konstruksi atapnya, atau konstruksi fondasinya, atau dindingnya, hal tersebut dapat dianggap substansial bagi sebuah rumah, sehingga akibatnya dapat dianggap telah terjadi wanprestasi dari pihak pemborong atas perjanjian pembangunan rumah, sehingga berlaku hukum tentang wanprestasi, misalnya harus membayar ganti rugi, atau bahkan perjanjiannya dianggap batal.⁴¹

9. Overmacht (Keadaan Memaksa) dalam Perjanjian

Overmacht atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang dialami oleh debitur yang berada diluar kekuasaan dan kekuatannya sehingga ia tidak mampu melaksanakan prestasinya, misalnya karena terjadinya gempa

⁴¹*Ibid.*

bumi, banjir, kebakaran dahsyat. Karena peristiwa yang dialami oleh debitur, prestasinya tidak dapat terpenuhi.

Ada tiga unsur yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Ada sebab yang terletak diluar kesalahan debitur;
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dipertanggung jawabkan kepada debitur.

Akibat *overmacht*, yaitu kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi dan tidak dapat mengatakan debitur berada dalam keadaan lalai dan oleh karena itu tidak dapat menuntut.⁴²

Keadaan memaksa mengakibatkan adanya keringanan untuk debitur, yaitu tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada kreditur. Hal tersebut diatur oleh undang-undang bahwa keadaan memaksa disebabkan oleh peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan debitur, tetapi sejak semula debitur telah memiliki itikad baik untuk melaksanakan prestasinya.⁴³

Dasarnya ada tiga hal yang menyebabkan debitur tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, yaitu:⁴⁴

1. Adanya suatu hal yang tidak terduga sebelumnya;
2. Terjadi secara kebetulan.

⁴²Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Op.cit, Hlm, 106.

⁴³*Ibid.*

⁴⁴Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm.183.

3. Keadaan memaksa, dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Keadaan memaksa absolut (mutlak);
- b. Keadaan memaksa relatif (nisbi).

Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan yang debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur karena adanya peristiwa yang diluar kekuasaannya, missalnya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar.

Keadaan memaksa relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang lebih besar yang tidak seimbang, atau menggunakan kekuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia, atau kemungkinan akan tertimpa bahaya kerugian yang lebih besar.⁴⁵

10. Berakhirnya Suatu Perjanjian.

Beberapa alasan berakhirnya perjanjian menurut R Setiawan di dalam bukunya. Berikut beberapa alasan berakhirnya suatu perjanjian:⁴⁶

- a. Ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batasan berlakunya perjanjian;

⁴⁵*Ibid.*

⁴⁶R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, Hlm, 50.

- c. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus (peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara;
- d. Pernyataan menghentikan persetujuan yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja;
- e. Putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai;
- g. Dengan persetujuan para pihak.

Pengakhiran dapat terjadi baik ketika tujuan sudah tercapai maupun ketika tujuan belum tercapai. Mengenai tujuan belum atau tidak tercapai tetapi perjanjian di akhiri, terjadinya karena satu atau semua pihak tidak lagi mempunyai kemampuan untuk melaksanakan isi perjanjian.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa meliputi perbuatan dua pihak secara betimbal balik, yaitu pihak yang memiliki benda disebut yang menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut penyewa. Sewa-menyewa diawali oleh perbuatan pihak yang menyewakan lebih dahulu, kemudian baru perbuatan pihak penyewa. Dalam bahasa Belanda, sewa-menyewa disebut *huur en verhuur*. *Huur* artinya sewa, dan *verhuur* artinya menyewa. Dalam bahasa Inggris,

sewa-menyewa dicakup dalam satu istilah, yaitu *hire* atau *rent* hanya dilihat dari pihak pemilik benda yang menyediakan benda untuk disewa.⁴⁷

Definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁴⁸

Djohari Santoso berpendapat, Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama, mengikatkan dirinya untuk menikmati suatu barang selama waktu tertentu dan pihak yang lain memberikan kenikmatan atas barang itu untuk suatu waktu tertentu tadi dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁴⁹

Sewa-menyewa seperti halnya perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁵⁰ Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam

⁴⁷ Abdul Kadir Muahmmad, *Hukum perikatan*. Citra Aditya Bhakti, Bandung.1992. Hlm.73.

⁴⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke Sepuluh. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. Hlm.39.

⁴⁹ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Bagian Penerbitan & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983. Hlm.133.

⁵⁰ R. Subekti, *Aneka....*, Op.cit. Hlm.40.

jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.⁵¹

2. Subyek Sewa-Menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut “yang menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut “penyewa”, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar. Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa.

Sewa-menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi diantara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, sewa-menyewa dapat menjadi mata pencarian bagi pihak yang menyewakan benda. Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen, sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.⁵²

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014, Hlm, 345.

3. Perbuatan Sewa-Menyewa

Perbuatan sewa-menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa, yaitu:⁵³

- a. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa
- b. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati.
- c. Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.
- d. Waktu sewa adalah ukuran lamanya sewa-menyewa berlangsung.
- e. Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

4. Objek Sewa-Menyewa

Obyek sewa-menyewa benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan

⁵³ *Ibid.*

tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang disewakan itu status nya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karena itu, calon penyewa yang jujur tidak mencurigai benda sewaan tersebut. Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa.⁵⁴

5. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Jangka waktu sewa dalam pasal 1548 KUHPerdara dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Apa yang dimaksud dengan waktu tertentu? Dalam praktik sewa-menyewa, yang dimaksud dengan “waktu tertentu” adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun.

Berlakunya jangka waktu tertentu dalam sewa-menyewa, ada beberapa cara yang dapat ditempuh, yaitu:⁵⁵

- a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Tarif sewa untuk setiap unit waktu.
- c. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa-menyewa.

⁵⁴ *Ibid*, Hlm, 346.

⁵⁵ *Ibid*. Hlm, 348.

6. Hubungan Kewajiban dan Hak

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda guna untuk dinikmati dan memperoleh sewa serta penyewa untuk membayar sewa dan memperoleh kenikmatan atas benda yang disewakan.⁵⁶

Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa sewa-menyewa mempunyai unsur-unsur sistem, yaitu:

- a. Pihak yang menyewakan dan penyewa (unsur subjek hukum);
- b. Untuk diri sendiri atau pihak lain (unsur status hukum);
- c. Persetujuan penyerahan penguasaan (*bezit*) dan pembayaran (unsur peristiwa hukum);
- d. Mengenai benda dan sewa (unsur objek hukum);
- e. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).

7. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban sebagai berikut⁵⁷:

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada si penyewa;

Kewajiban pertama yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan ialah penyerahan benda. Menurut pasal 1551 ayat (1) KUHPerdara, pihak

⁵⁶*Ibid.* Hlm, 349.

⁵⁷R.Subekti, *Aneka...., Op,cit*, Hlm.42.

yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan dalam keadaan terpelihara dengan baik.⁵⁸

b. Memelihara benda yang disewakan;

Kewajiban kedua yang wajib terpenuhi adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa, sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa-menyewa pihak yang menyewakan wajib melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa.⁵⁹

c. Penjaminan benda yang disewakan.

Pasal 1552 KUHPerdara ditentukan, pihak yang menyewakan wajib menjamin penyewa terhadap cacat benda sewaan yang menghalangi pemakaiannya, meskipun pihak menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya.⁶⁰

8. Kewajiban Pihak Penyewa

Pihak penyewa harus memenuhi empat kewajiban utama, yaitu memakai benda sewaan dengan baik, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, mengembalikan benda sewaan setelah berakhirnya

⁵⁸Abdulkadir Muhammad, *Op,cit.* Hlm.80.

⁵⁹*Ibid.* Hlm.80.

⁶⁰*Ibid.* Hlm.82

sewa-menyewa, tidak mengulang sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga dan bertanggung jawab atas segala kerugian benda sewaan karena kesalahan atau kelalaian penyewa.⁶¹

Bagi si penyewa ada empat kewajiban utama, ialah:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.⁶²
- c. Pengembalian benda sewaan, kewajiban ini muncul setelah perjanjian sewa-menyewa berakhir.
- d. Tidak mengulang sewakan benda kepada pihak lain.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang “bapak rumah yang baik” berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaanya sendiri.⁶³

9. Sewa Tertulis Dan Sewa Lisan.

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan.

⁶¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Op.cit, Hlm. 358.

⁶²R. Subekti, *Aneka*, Op.cit, Hlm.43.

⁶³*Ibid.*

Sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak adanya pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Perihal sewa tertulis itu diatur didalam pasal 1570 dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur didalam pasal 1571.⁶⁴

10. Risiko Dalam Sewa-Menyewa

a. Keadaan memaksa dan risiko

Perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi bahwa benda obyek sewa-menyewa mengalami kemusnahan akibat suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam ilmu hukum peristiwa ini disebut “keadaan memaksa” (*force majeure*). keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak disengaja dan terjadinya itu tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa-menyewa. Jika terjadi keadaan memaksa, siapa yang bertanggung jawab

⁶⁴*Ibid.* Hlm.49.

atas kerugian yang terjadi, pihak yang menyewakan atau pihak yang penyewa? ini adalah masalah risiko dalam perjanjian sewa-menyewa. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang timbul karena keadaan memaksa.

b. Risiko ditanggung oleh pemilik benda

Perjanjian sewa-menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPerdara yang mengatur tentang risiko, yaitu pasal 1553 KUHPerdara. Dalam pasal ini ditentukan, apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut “gugur demi hukum”. Kata-kata “gugur demi hukum” menunjukkan bahwa sewa-menyewa itu lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lawannya. Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, maka dialah pihak yang bertanggung jawab atas kerugian. Dengan demikian, dapat ditarik suatu asas dalam sewa-menyewa, yaitu:⁶⁵

“Jika dalam sewa-menyewa terjadi keadaan memaksa, risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.”

⁶⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Op,cit, Hlm. 364.

11. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir secara normal ataupun tidak normal, berakhir secara normal artinya perjanjian sewa-menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya, sedangkan berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak dapat terpenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhi sehingga sebelum jangka waktu sewa habis, sewa menyewa dihentikan.⁶⁶

Tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, yaitu jangka waktu sewa habis, benda sewaan musnah dan pembatalan sewa-menyewa.

a. Jangka waktu sewa berakhir

Umumnya sewa-menyewa berakhir karena jangka waktu sewa yang diterapkan dalam perjanjian sewa-menyewa habis atau karena unit waktu yang dipakai sebagai dasar tarif sewa itu habis.

b. Benda sewaan musnah

Apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPerdara).⁶⁷

c. Pembatalan sewa-menyewa

⁶⁶*Ibid*, Hlm. 365.

⁶⁷*Ibid*. Hlm. 366.

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasarkan pada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun karena wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan. Pembatalan berdasarkan pada persetujuan, misalnya:⁶⁸

- a. Karena benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa memilih alternatif pembatalan sewa-menyewa (Pasal 1553 ayat (2) KUHPerdara).
- b. Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat di diami, pihak penyewa minta supaya perjanjian sewa menyewa dibatalkan (Pasal 1553 ayat (3) KUHPerdara).
- c. Karena benda sewaan dijual, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasarkan pada syarat perjanjian (Pasal 1576 KUHPerdara).
- d. Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasarkan pada syarat perjanjian (Pasal 1579 KUHPerdara).

Pembatalan juga dapat dilakukan berdasar pada wanprestasi, yaitu tidak memenuhi perjanjian sama sekali atau memenuhi, tetapi tidak sebagaimana mestinya atau melanggar syarat perjanjian yang telah ditentukan. pembatalan berdasarkan wanprestasi, misalnya:⁶⁹

⁶⁸*Ibid.* Hlm. 367.

⁶⁹*Ibid.* Hlm. 368.

- a. Tidak menggunakan/memakai benda sewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sejak penandatanganan, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan.
- b. Memakai benda sewaan untuk keperluan lain dari tujuan pemakaiannya atau untuk keperluan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan.
- c. Mengulangsewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik.